

Регистрационный номер выписки № 6141010549-20230130-1053 от 30.01.2023 г.

Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка расположенного в территориальной зоне Ж.З. "Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами", имеющего вид разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства на виды использования: бытовое обслуживание, магазины по адресу:  
Ростовская область,  
г. Батайск, ул. Ленинградская/ ул. Калинина, 277/ 20-б

Договор № 84-2023-ПП

Главный \_\_\_\_\_ Д.В.Букаев  
архитектор проекта

Заказчик \_\_\_\_\_ С.В. Толмачев

**2024**

Фрагмент территориальной зоны Ж.2 согласно ПЗЗ г. Батайска



Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка: бытовое обслуживание и магазины по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ ул. Калинина, 277/ 20-б разработано в соответствии с заданием заказчика, на основании:


- Договора на выполнение проектных работ;
- Свидетельства о государственной регистрации права;
- Выписки из ЕГРН об объекте недвижимости;
- Топоосъемки земельного участка, выполненной МП "АПБ" г. Батайска.

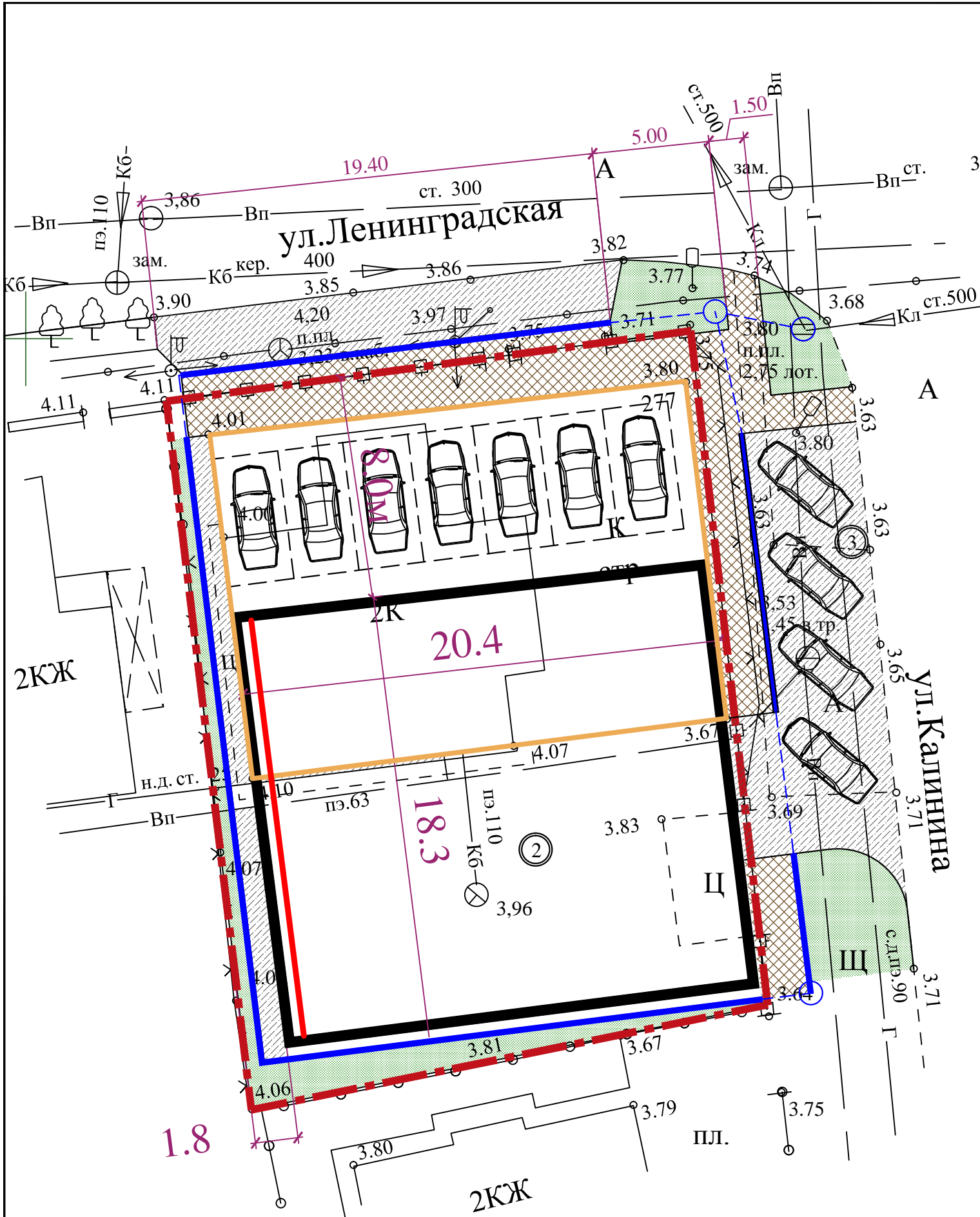
Согласно **правилам застройки и землепользования г. Батайска** данный участок расположен в зоне **Ж.2 Зона застройки индивидуальных и малоэтажными жилыми домами**.  
В соответствии со статьей 27 (градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами (Ж.2)) ПЗЗ г. Батайска виды "бытовое обслуживание" (код 3.3) и "магазины" (код 4.4) относятся к условно-разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Кадастровый номер земельного участка - 61:46:0010802:49  
Площадь земельного участка - 670 кв. м.

## Ситуационный план



						84-2023-ППП			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч	Лист	Док.	Подп.	Дата				
						Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-6	Стадия	Лист	Листов
							ПП	1	3
Архитектор	Букаев Д.В.				03.24	Зоны ПЗЗ. Ситуационный план	 000 "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		




ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ПО ГЕНПЛАНУ		
№ по ген-плану	Наименование объекта	Примечание
1	Здание общественного назначения (магазин, быт. обслуживание)	Реконструируемое
2	Автомобильная парковка на 7 м/м, расположенная на участке	Проектируемая
3	Автомобильная парковка на 4 м/м на прилегающей территории	Проектируемая
3	Автомобильная парковка на 11 м/м на прилегающей территории	Расчетная

413750  
2204900

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Земельный участок для изменения вида использования (кн 61:46:0010802:49)
- Демонтируемое здание
- Проектируемое здание (2 этажа) (Sзастройки=360 м², процент застройки - 53%)
- Противопожарная стена
- Плитка
- Асфальто-бетонное покрытие
- Проектируемое озеленение
- Проектируемые водоотводные лотки
- Проектируемые дренажные колодцы

Кадастровый номер земельного участка - 61:46:0010802:49  
Площадь земельного участка - 670 кв. м.

						84-2023-ПП			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата				
						Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-б	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Букаев Д.В.				03.24		ПП	2	
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:200	 000 "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		



Земельный участок по адресу: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ ул. Калинина, 277/ 20-б



демонтируемый объект

Схема планировочной организации земельного участка разработана в масштабе 1:500 на топографической основе, выполненной ООО "АПБ" г. Батайска. Система высот Балтийская. Система координат МСК-61.

Земельный участок расположен в пределах городских земель, в северной части города, в условиях сложившейся застройки. Участок расположен на углу улиц Ленинградская и Калинина.

Проектом предусмотрены следующие мероприятия:

- устройство(расширение) парковочной пешеходной зоны со стороны ул.Ленинградской, за счет территории участка(демонтаж здания);
- благоустройство и озеленение участка и прилегающей территории;
- устройство автопарковок на участке и прилегающей территории.

Система отвода поверхностных вод - по спланированной территории и водоотводным лоткам с устройством дренажных колодцев.

- \* жилое строение на соседнем участке(с западной стороны) обеспечено нормами инсоляции, т.к. располагает стены дома с южной и западных - освещенных сторон.
- \* проектируемое здание будет обеспечено противопожарной приградой (с западной стороны)

						84-2023-ПП			
						Проектное предложение по вопросу предоставления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Док.	Подп.	Дата	Адрес: Ростовская обл., г. Батайск, ул. Ленинградская/ Калинина, 277/ 20-б	Стадия	Лист	Листов
							ПП	3	
Архитектор	Букаев Д.В.				03.24	Фотофиксация	ООО АПБ "Архитектурно-планировочное бюро" г.Батайска		